



**BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİ,
SINDIRGI HİSARALAN
TERMAL TURİZM MERKEZİ
1/25000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021



PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.

TÜRKKOCAĞI CAD. 1364. SKK. NO:6/8 OCUZLAR MAH. ÇANKAYA/ANKARA

TEL: (0312) 426 27 96 - 466 30 35 FAX: 467 84 15 utta@utta.com.tr

**BALIKESİR İLİ, SINDIRGI HİSARALAN
TERMAL TURİZM MERKEZİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

İÇİNDEKİLER

AMAÇ	1
KAPSAM.....	1
1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI	1
2. MEVCUT DURUM	2
3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI	3
4. PLAN HÜKÜMLERİ	6
EK:.....	9

AMAÇ

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmasının temel amacı, turizm merkezinin getirdiği avantajların etkisiyle, mekânsal, yönetsel ve işlevsel bir bütünlük içerisinde sahip olduğu doğal değerlerin koruma-kullanma dengesinin oluşturulmasını sağlayacak planın hazırlanması ve 1. Derece doğal sit alanının korunmasıdır.

KAPSAM

Planlama alanı, Yürürlükte olan “**1/25.000 ölçekli “Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı”** 20.01.2013 tarih ve 28534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve sınırları daraltılan **Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi** ilan edilen 2549 hektarlık alan içinde yer almaktadır.

Planlama alanı Sındırgı ilçesi, Hisaralan Mahallesi ve Kepez Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve **Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 16.04.2009 tarihli ve 4563 sayılı** kararı doğrultusunda nihai şeklini alarak **1. Derece Doğal Sit** olarak tescil edilen alanı kapsamaktadır.

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanının yer aldığı Sındırgı Hisaralan Mahallesi ile Kepez Mahallesi, Marmara Bölgesinde yönetsel olarak bağlı bulunduğu Balıkesir İli Sındırgı İlçesi’nin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Sındırgı İlçesine ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. İlçeye Manisa ve Kütahya üzerinden ulaşılmaktadır. Balıkesir il merkezine uzaklığı 62 km, Manisa il merkezine uzaklığı 106 km, İzmir il merkezine uzaklığı ise 144 km’dir.

Planlama alanı; Balıkesir il merkezine, D555 ve Balıkesir-Uşak yolu üzerinden 93 km. mesafededir. Planlama alanının en önemli ulaşım aksı Hisaralan Kaplıcaları yoludur.

Planlama alanı ise, Sındırgı ilçesi, Hisaralan Mahallesi ve Kepez Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve **13,7 hektar** yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı **Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 16.04.2009 tarihli ve 4563 sayılı** kararı doğrultusunda nihai şeklini alarak **1. Derece Doğal Sit** olarak tescil edilmiştir.

Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Earth Görüntüsü, 2021

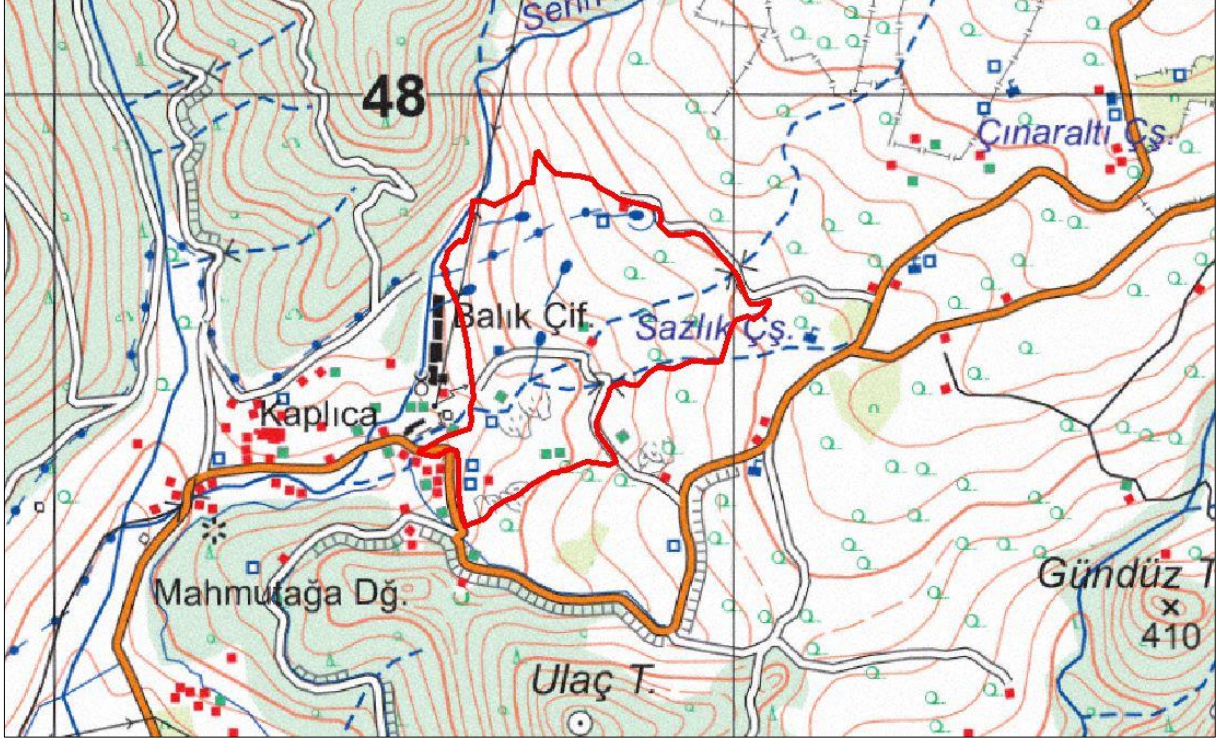
Planlama alanı, Yürürlükte olan “1/25.000 ölçekli “Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı” 20.01.2013 tarih ve 28534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve sınırları daraltılan **Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi** ilan edilen 2549 hektarlık alan içinde yer almaktadır.

2. MEVCUT DURUM

Planlama Alanı yaklaşık olarak 13.7 hektar yüzölçümüne sahiptir. Alanın tamamı I. Derece Doğal Sit Alanından oluşmaktadır. Planlama alanının %90.74’ü hazine arazisi, diğerleri ise genellikle özel mülkiyet parselleridir. Arazi kullanımında alan genellikle kuru marjinal tarım arazisinde kalmaktadır, diğer alanlar ise çalılık, ağaçlık alanlardır. Planlama alanında çok sayıda HS-2 kuyusu gibi organize olmayan, yöre halkının kendi imkânlarıyla açtığı termal su kuyuları bulunmaktadır. Planlama alanında Türkiyede çok nadir gözlemlenen baca şeklinde yükselen güncel traverten oluşumları doğal bir miras olarak bulunmaktadır. Bu alanda sıcak sular, derin kuyular ve kaynaklar biçiminde

yüzeyle çıkmaktadır. Özellikle kaynakların oluşturduğu baca şeklinde Kuvaterner yaşlı travertenler önemli doğal oluşumlardır.

Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Hâlihazır Haritadaki Konumu (J20-B4 Paftası)



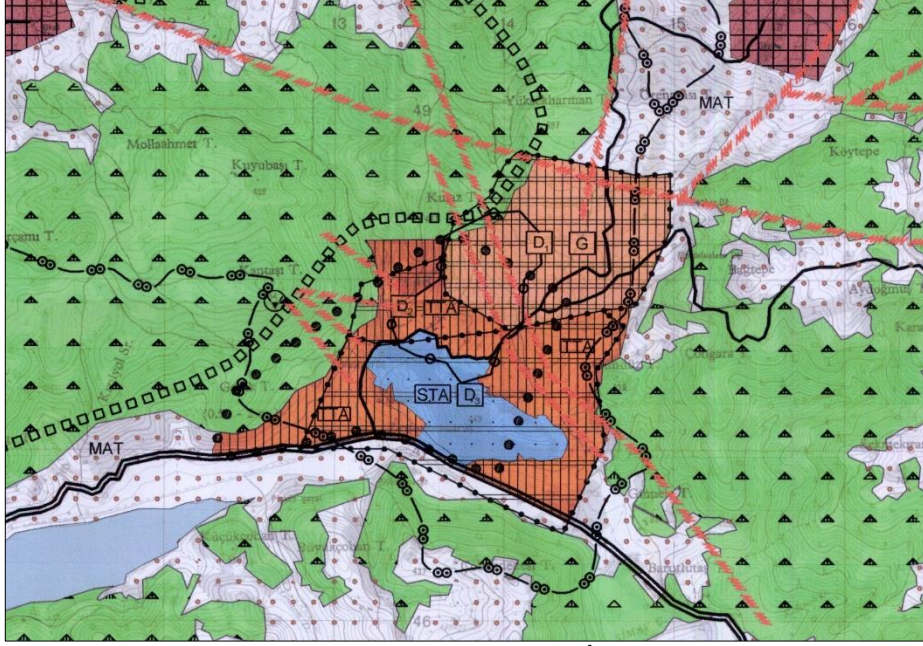
Kaynak: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi

3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

Planlama alanı, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca 20.01.2013 tarihli ve 28534 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak sınırları daraltılan Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz Konusu Turizm Merkezine yönelik Kültür ve Turizm Bakanlığınca 26.09.2008 tarihinde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmıştır. Planlama alanı olan Sındırgı İlçesi, Hisaralan I. Derece Doğal Sit Alanı bahse konu 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Günübürlük Tesis ve Turizm Tesis Alanı** içerisinde kalmaktadır.

**Yürürlükteki Balıkesir İli Sındırgı Hisaralan Termal TM
1/25.000 Çevre Düzeni Planı
(Onay Tarihi: 26.09.2008)**

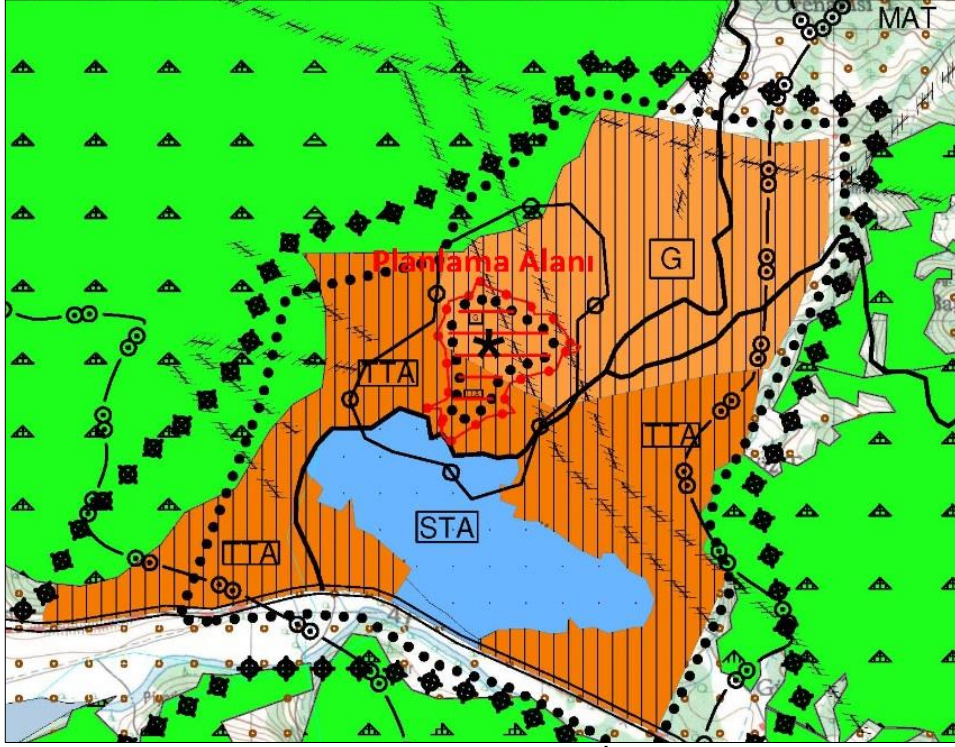


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Hisaralan Mahallesi sınırları içerisinde kalan Hisaralan Ilıcası 1., 2. ve 3. Derece doğal sit alanları sınırlarının irdelenmesine ilişkin 16.04.2009 tarih ve 4563 sayılı kararı ile 2. ve 3. Derece doğal sit alanlarının kaldırılarak 1. derece doğal sit alanı sınırı yeniden belirlenmiştir ve bu yeniden belirlenen 1. Derece doğal sit alanı planlama alanını oluşturmaktadır.

Doğal sit alanı sınırlarına ilişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 22.05.2013 tarihinde onaylanmıştır ancak günümüze kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından henüz bir onay yapılmamıştır.

**Balıkesir İli Sındırgı Hisarlan Termal TM 1/25.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği
(Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı (22.05.2013))**



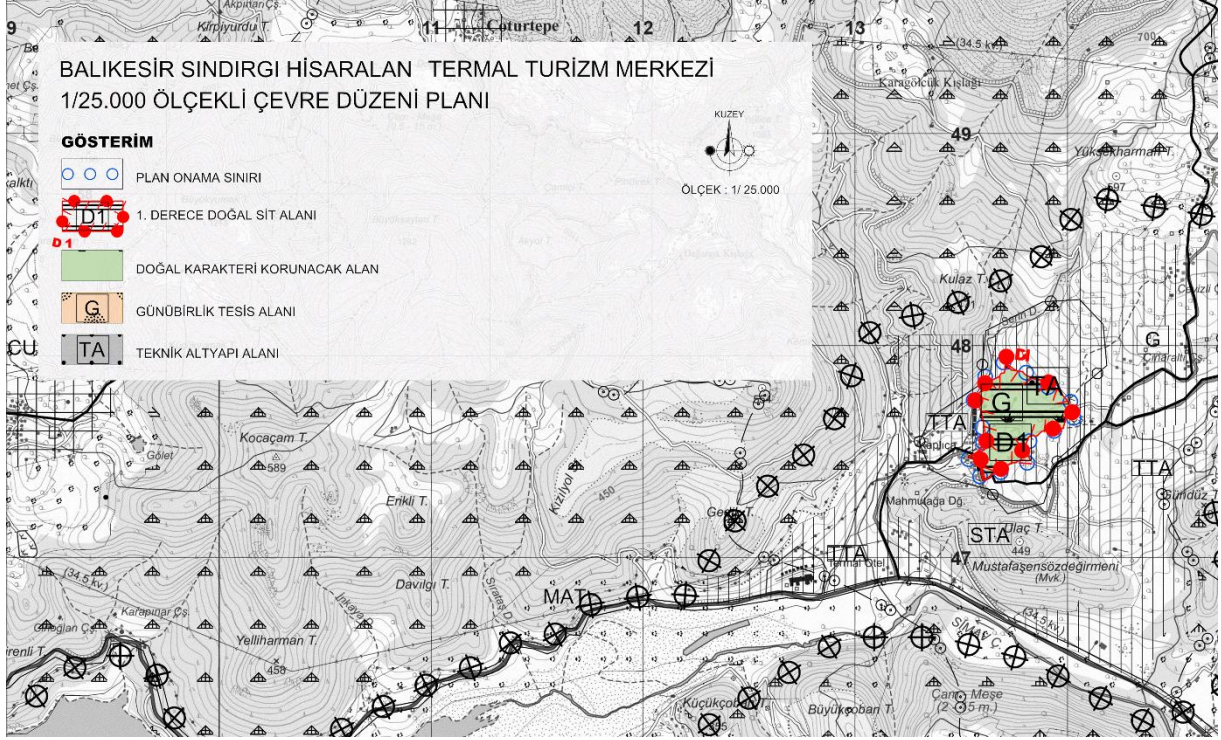
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Bu bağlamda **EK**'te sunulan Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 14.09.2020 tarih ve E.676493 sayılı kurum görüşünde belirtilen "...talebe konu alana yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin hazırlanması koşuluyla..." ifadesine istinaden ve yukarıda bahsedilen, 16.04.2009 tarihinde yapılan doğal sit sınırı değişikliği sebebiyle yeniden bir plan teklifi hazırlanması mecburiyeti oluşmuştur.

Hazırlanan plan teklifinde planlama alanı ilgili ilke kararları ve mevzuat gereğince 1. Derece Doğal Sit Alanı(13.7 ha) olarak korunmuş, planlama alanının kuzeyindeki bir kısım Teknik Altyapı Alanı(0.4 ha) olarak tasarlanmış ve geri kalan tüm alan ise Doğal Karakteri Korunacak Alan(13.3 ha) olarak işlevlendirilmiştir. Bu alanlardaki uygulamaya ilişkin koşulların alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarında belirleneceği plan hükümlerine bağlanmıştır. Aşağıda teklif edilen 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yer almaktadır.

BALIKESİR İLİ, SINDIRGI HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Teklifi (J20-B4 Paftası)



4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

SINDIRGI İLÇESİ, HİSARALAN MAHALLESİ I. DERECE DOĞAL SİT OLARAK TESCİL EDİLEN PLANLAMA ALANINDA BULUNAN TABİAT VARLIKLARINI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUMAK; 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA, KORUMA VE KULLANMA KARARLARINI VERMEK, ALANA YAPILMASI OLASI MÜDAHALELERE İLİŞKİN YÖNTEMLERİ VE OLUMSUZLUKLARA İLİŞKİN YAPTIRIMLARI BELİRLEMEK BU PLAN VE HÜKÜMLERİNİN ESAS AMACIDIR.

2. KAPSAM

1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA 20.01.2013 TARİH VE 28534 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "BALIKESİR SINDIRGI HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ" İÇERİSİNDE BULUNAN, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT

VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 16.04.2009 TARİH 4563 SAYILI KARAR EKİNDE İŞARETLİ PAFTADA BELİRTİLEN, YAKLAŞIK 13,66 HEKTAR OLAN I. DERECE DOĞAL SİT ALANI'NI KAPSAMAKTADIR.

3. YASAL DAYANAK

BU HÜKÜMLER 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE DİĞER MEVZUATA DAYANILARAK HAZIRLANMIŞTIR.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. SINDIRGI HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ, AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

4.2. I. DERECE DOĞAL SİT ALANINDA, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATA VE "KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK" İLE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARINA, AYNI ZAMANDA İLGİLİ DİĞER TÜM YASA, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. ALAN KULLANIMLARI

5.1. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN: TERMAL SU KUYULARI, BACA TİPİ TRAVERTEN OLUŞUMLARI, KAYALIK-TAŞLIK ALANLAR, AĞAÇLIK ALANLAR İLE TARIMSAL FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAKTIR.

5.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI: BU ALANLAR HALKA AÇIK REKREASYON AMAÇLI GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA, WC) GİBİ KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

5.3. TEKNİK ALTYAPI ALANI: MEVCUT VE YASAL İZİNLERİ ALINMIŞ OLAN JEOTERMAL SU KUYUSUNUN BULUNDUĞU ALANDIR. BU ALANDA UYGULAMAYA İLİŞKİN KOŞULLAR ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

EK:

**Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 14.09.2020
tarih ve E.676493 sayılı Kurum Görüşü**



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Sayı : 35698499-307.02.02.01[101670002]-E.676493

14.09.2020

Konu : Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Hisaralan
Mahallesi, 1. Derece Doğal Sit
Alanına Ait Koruma Amaçlı İmar
Planı Teklifi

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

- İlgi : a) Balıkesir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 28.02.2013 tarih ve 2342 sayılı yazısı.
b) 24.05.2013 tarih ve 101616 sayılı yazımız.
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.06.2013 tarih ve 15794 sayılı yazısı.
ç) 23.03.2020 tarihli ve 13721 sayılı yazımız.

İlgi (ç) yazı ile Balıkesir İli, Sındırgı ilçesi, Hisaralan Mahallesinde bulunan ve Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2009 tarih ve 4563 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilen alana ilişkin Belediyenizce hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine yönelik Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Talep konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen ve 20.01.2013 tarihli ve 28534 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak sınırları daraltılan Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu Turizm Merkezine yönelik Bakanlığımızca 26.09.2008 tarihinde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmıştır.

Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2009 tarih ve 4563 sayılı Kararı ile yeniden belirlenmiş olan sit sınırları ilgi (a) yazı ile Bakanlığımıza iletilmiş, bahis konusu doğal sit alanları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş olan Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı Değişikliği Bakanlığımızca 22.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.

İlgi (ç) yazı ekinde yer alan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı tekliflerini kapsayan alan, 1. Derece Doğal Sit Alanı olması sebebiyle eski 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler uyarınca anılan Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırı dışına çıkarılmıştır.


Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

**BALIKESİR İLİ, SINDIRGI HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İlgi (b) yazımız ile bahis konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilerek, plan onama sınırı dışına çıkarılmış olan 1. Doğal Sit Alanına yönelik ilgili mevzuat uyarınca plan kararları açısından değerlendirmenin yapılması ve sonucundan Bakanlığımıza bilgi verilmesi talep edilmiştir. Bunun üzerine, ilgi (c) yazı ile anılan alana dair ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun kararı alınması suretiyle, konunun Çevre ve Şehirciliği Bakanlığınca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) değerlendirilmesi istenmiştir. Ancak, bugüne kadar ilgili mevzuat gereğince anılan 1. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin onaylanmış herhangi bir Çevre Düzeni Planı Değişikliği Bakanlığımıza iletilmemiştir.

Bu kapsamda, talebe konu alana yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin de hazırlanması koşuluyla söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı teklifine ilişkin Bakanlığımızca herhangi bir sakınca görülmemekle birlikte, anılan plan tekliflerine ilişkin onama sürecinin nihai aşamasında bahse konu plan tekliflerinin Bakanlığımıza iletilmesi halinde onamaya esas görüşümüz verilebilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

 e-imzalıdır

Emin ÖZKAN

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

Bilgi:

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel
Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

**BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİ, HİSARALAN MAHALLESİ,
1.DERECE DOĞAL SİT ALANINA AİT 1/25000 ÖLÇEKLİ SINDIRGI
HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Dürdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

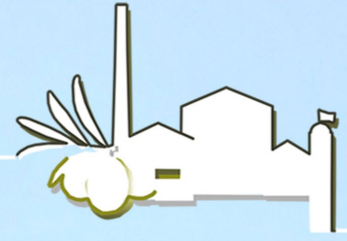
**Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Hisaralan Mahallesi, 1.Derece Doğal Sit
Alanına Ait 1/25000 Ölçekli Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi
Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu
EKİDİR**

-Bu Plan Araştırma Raporu -12- sayfadır-

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı



PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.

TÜRKOCAGI CAD. 1364. SOK. NO:6/8 OCUZLAR MAH. ÇANKAYA/ANKARA

TEL: (0312) 426 27 96 - 466 30 35 FAX: 467 84 15 utta@utta.com.tr